

Marktconsultatie

Innovatief houten gebouw Noordentree Zwolle – De stadslantaarn



Versie	1.0
Datum	21-11-2025
Status	Definitief
TN kenmerk	557628

Inhoudsopgave

1	Een duurzaam station met Zwolse uitstraling	3
1.1	Even voorstellen	3
1.2	Scope van het project Noordentree Zwolle	3
1.3	Doel van de marktconsultatie.....	6
1.4	Vragen aan de markt over het project	7
1.5	Deelname en wijze van reageren	7
2	Procedure van de marktconsultatie	9
2.1	Procedure	9
2.2	Planning	9
2.3	Contact.....	9
2.4	Open en eerlijk	10

1 Een duurzaam station met Zwolse uitstraling

Zwolle gaat voor duurzaamheid, denkt u mee? Welkom bij de marktconsultatie die ProRail houdt ten behoeve van het vaststellen van een contracteringstrategie voor de bouw/realisatie van de StadsLantaarn als Noordentree van het station Zwolle.

1.1 Even voorstellen

ProRail B.V. is verantwoordelijk voor het spoorwegnet van Nederland: aanleg, onderhoud, beheer en veiligheid. Medewerkers zorgen ervoor dat elke dag, 24/7, 1.200.000 reizigers en 100.000 ton goederen op hun plaats van bestemming komen, met 6550 treinen over ruim 7000 kilometer spoor. Het spoorwegnet is met recht het kloppend hart van mobiel Nederland. ProRail werkt aan de bereikbaarheid van Nederland door te zorgen voor een optimaal spoornetwerk.

We verdelen de capaciteit op het spoor, regelen alle treinverkeer, bouwen en beheren stations en leggen nieuw spoor aan. Tevens onderhoudt ProRail bestaande infrastructuur zoals spoor, wissels, seinen en overwegen.

Voor de Noordentree werken ProRail, Gemeente Zwolle en NS Stations intensief samen. Op basis van gezamenlijke doelen, gedeelde belangen én een gezamenlijk budget staan we samen aan de lat voor Zwolle Noordentree. ProRail is hierbij penvoerder en aanbestedende dienst. Afspraken over dit project zijn vastgelegd in een SOK (samenwerkingsovereenkomst) en worden in Q1 '26 verankerd in de ROK (Realisatieovereenkomst).

1.2 Scope van het project Noordentree Zwolle

In Zwolle leggen we de lat hoog! Na de oplevering van de nieuwe reizigerstunnel in 2015 is fors geïnvesteerd in de renovatie van het rijksmonumentale stationsgebouw en in het (groene) voorplein. In voorgaande projecten in Zwolle is in het station(sgebied) steeds gekozen voor een hoog ambitieniveau onder andere op het gebied van duurzaamheid. Recent is de Passerelle opgeleverd. Een 'opgetilde straat' van 130m lang en 10m breed die het oude centrum verbindt met de Spoorzone. Hierbij is gekozen voor een bijna volledig houten brug en een hoge mate van hergebruik.

De entree t.h.v. de reizigerstunnel is nog achter gebleven. Hierdoor is er aan de Noordzijde een rommelige situatie ontstaan met diverse poortrijen, hoogteverschillen, tijdelijke commerciegebouwen en kapjes welke het zicht vanuit de stad naar de reizigerstunnel (en vice versa) belemmeren. Ook op de perrons is een wildgroei ontstaan van diverse masten voor bediening van het station en het spoor welke de reizigers beperken in hun (door)reis.

Op het gebied van beschutting is nog een slag te maken. We voldoen we niet aan onze ambities omdat de beschutting in zijn geheel ontbreekt op het aangrenzende perron (spoor 15-16) en het meest westelijke perron (spoor 12-13) van het station welke de spoorlijnen naar Kampen en Emmen bedienen.

Om de Noordentree (centrumzijde) aan te laten sluiten bij de ambities en bij de toekomstige reizigers aantallen is een forse impuls nodig. Gemeente, provincie, NS Stations en ProRail hebben via een MIRT aanvraag (woondeal) gedeeltelijke rijks financiering ontvangen. Samen met de bijdragen van NS Stations, Provincie en ProRail staan we nu aan de vooravond van een compleet nieuwe Noordentree. ProRail zal dit project als regie-voerende partij uitvoeren en als aanbestedende dienst

aanbesteden. Gemeente en NS Stations hebben een nadrukkelijke rol in planvorming, ontwerp en financiering.

De nieuwe entree geeft invulling aan de gestelde functies die horen bij een ontvangstdomein (commercie, verblijf, transfer, etc.). In 2024 hebben we middels een tweetal tenders een architect en een ingenieursbureau geselecteerd te weten Studio Nauta en Movares Nederland BV. Deze partijen hebben in samenwerking met elkaar en met de partners ProRail, NS en de gemeente Zwolle het ontwerp vormgegeven. In de huidige stationsomgeving wordt een aantal punten als problematisch gezien en deze dienen dus opgelost te worden met de herinrichting. Het ontwerp van Studio Nauta, in samenwerking met het ingenieursbureau Movares Nederland BV, voorziet in het aanpakken van deze punten:

- Zichtlijnen voor de gebruikers worden geblokkeerd, o.a. door de huidige commercie;
- De inrichting het ontvangstdomein oogt rommelig en onlogisch;
- De stedenbouwkundige samenhang tussen het station en de stedelijke omgeving ontbreekt.
- Intensivering en gebruik van het nieuwe voorplein stimuleren.
- Het realiseren van twee perronoverkappingen op de perrons van de Emmerlijn en Kamperlijn.

Voor Noordentree Zwolle was duurzaamheid een belangrijk selectiecriteria voor het contracteren van de architect en het ingenieursbureau en dan specifiek de onderdelen biobased materialen, circulariteit / hergebruik en biodiversiteit. Binnen de opgave 'Noordentree' realiseren we een compleet nieuw ontvangst- en reizigersdomein met commercie. Hiernaast zijn, zoals vermeld, perronkappen op de Emmer- en Kamperlijn voorzien.

In het voorliggende ontwerp (bijlage 1 en 2), de Stadslantaarn van Studio Nauta, is gekozen voor houtbouw voor de stationsentree en voor de perronkap van de Emmerlijn. Voor delen van de Stadslantaarn en de perronkap van de Kamperlijn is gekozen voor hergebruik van lokaal te oogsten materialen. We streven ernaar zo veel mogelijk van de vrijkomende materialen te hergebruiken. Concreet betekent dit dat we de vrijkomende materialen Noordentree van de bestaande entree luifel en de te amoveren commercie en perronkap maximaal hergebruiken voor de nieuwe entree en de nieuwe perronkappen. Naast hergebruik is het gebruik van hernieuwbare materialen een belangrijk onderwerp. Hierbij moet u denken aan hout en stamplaat. Deze materialen zijn relatief nieuw in stationsomgevingen. En dat alles terwijl de "winkel open blijft". Dit vraagt inventiviteit en flexibiliteit van de aannemer.

De primaire projectdoelstelling is samengevat in onderstaande projectdoelstelling:

Het verhogen van de gebruiks- en belevingswaarde van de noordelijke entree van Station Zwolle. De gewenste toekomstige situatie is een (Noord)entree die goed aansluit op zijn omgeving, logische looproutes heeft, duurzaam is en een uitstraling heeft die past bij de gestelde ambities. De nieuwe entree maakt station Zwolle weer klaar voor de toekomst.

De systeemgrens van de realisatie Noordentree bevat de gehele noordentree, inclusief de perronkappen van de regiovervoerders op de Emmer- en de Kamperlijn. Echter, het oude monumentale stationsgebouw valt er buiten. Op onderstaande tekeningen zijn de systeemgrenzen weergegeven.



De scope voor realisatie omvat de bouw van de Noordentree inclusief het realiseren van winkelcasco's, het plaatsen van perronkappen, aanpassen van bovenleidingen en draagconstructies, demontage van de huidige luifel, de bestaande perronkap en een deel van de perronkap onder de luifel. Zodra deze te hergebruiken materialen zijn beproefd en zijn getoetst kunnen ze worden hergebruikt in de nieuwe entree 'De Stadslantaarn' of in de perronkap voor de Kamperlijn. De nieuwe entree wordt immers voornamelijk gemaakt van hernieuwbare, biobased materialen, materialen die zijn hergebruikt en biedt ruimte aan de reizigers en aan de nieuwe commercie. In bijlage 1 en bijlage 2 is het ontwerp opgenomen die de visuele scope weergeeft .

In hoofdlijnen zijn de volgende onderwerpen (niet uitputtend) onderdeel van de scope van realisatie:

1. Circulair ontmantelen van de bestaande luifel en perronkappen, met het oogsten, beproeven en bewerken van vrijgekomen materialen voor toepassing in de nieuwbouw van de Noordentree en perronkap van de Kamperlijn, op basis van het uiteindelijke ontwerp en het afbreken van bestaande winkels.
2. Bouw van de Noordentree in hout en circulaire en biobased materialen
3. Bouw van winkelcasco's
4. Werktuigbouwkundige, elektronische en telecom installaties waaronder hemelwaterinfiltratie
5. Plaatsen OVC&P poorten en outillage waarbij de benodigde materialen en systemen in nevenaanneming worden aangelegd
6. Bouwen perronkappen voor Emmer- en Kamperlijn

7. Aanpassen bovenleidingen en afspanconstructies
8. Werken in veiligheidszone A

De werkzaamheden zijn gepland in de periode van 2027 t/m 2030 en gebeuren 'met de winkel open'. Het station is immers gedurende de gehele bouw operationeel. Ten behoeve van werk aan het spoorse deel is een 7-tal weekend TVP's voorzien.

De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal worden aangevraagd door de Opdrachtnemer.

De contractvorm zoals die nu is voorzien voor (onderdelen van) de realisatie is UAV-GC E&C 2025.

1.3 Doel van de marktconsultatie

Wij zijn op zoek naar potentieel geïnteresseerde partijen die ten behoeve van de aanbesteding van de realisatie met hun kennis van houtbouw, spoorse zaken zoals bovenleidingen en draagconstructies, hernieuwbare materialen en hergebruik onze ambities kunnen helpen invullen. Het resultaat dat door ProRail wordt nagestreefd is een passende contracteringstrategie als onderdeel van een goede voorbereiding op de aanbesteding realisatie. Daarnaast verwachten wij een beeld te krijgen van welke partijen kennis en vaardigheden hebben om de realisatie uit te kunnen voeren.

Het uitgangspunt bij deze marktconsultatie is dat de aanbesteding voor de realisatie niet onder een erkenning wordt uitgevraagd. De exacte demarcaties in het werk zijn nog onderdeel van ontwikkeling. Hierbij is het nog de vraag in welke contracten ProRail besluit dat het project wordt opgedeeld. Op dit moment wordt het werk als één contract beschouwd.

Voor de beantwoording van de onderstaande vragen is het noodzakelijk te vermelden dat voor de uitvoering van spoorse zaken zoals het wijzigen van draagconstructies van bovenleidingen een erkenning benodigd is. Hiervoor kan met de door ProRail erkende partijen worden samengewerkt. Daarnaast zal outillage worden aangeleverd door raamcontractanten van ProRail en zal de opdrachtnemer deze plaatsen.

Aan u de vraag om ons van belangrijke informatie te voorzien zodat er een goede start wordt gemaakt.

Het doel van deze marktconsultatie is om de markt te raadplegen over:

- werken in een operationele stationsomgeving;
- werken in gevarenzones rond het spoor;
- technische en praktische aanpak van houtbouw en biobased materialen zoals stampleem (constructief, brandveilig, akoestisch, installatietechnisch);
- innovatieve houtbouwprojecten (CLT, LVL, hybride constructies, modulair bouwen);
- ervaring met uitvoering van erkend werk zoals de bovenleidingen en draagconstructies, of samenwerking met erkende partijen van ProRail;
- voorziene overige samenwerkingen, mogelijke combinaties, of andere samenwerkingsvormen zoals hoofdaannemer/onderaannemer;
- de beschikbaarheid van materialen en gespecialiseerde (onder)aannemers;

- benodigde informatievoorziening voor de aanbesteding met gebruik van de contractvorm UAV-GC E&C 2025;
- risico's en kansen op het gebied van beschreven gebruik van biobased materialen, circulariteit, hergebruik en onderhoud.

De marktconsultatie heeft uitsluitend een verkennend karakter en leidt niet tot rechten of verplichtingen van ProRail of marktpartijen.

1.4 Vragen aan de markt over het project

De aanbestedende dienst ProRail BV verkrijgt graag informatie van marktpartijen op de volgende onderwerpen:

1. Techniek en uitvoerbaarheid: Welke ervaring heeft u met houtbouw?
2. Hernieuwbare materialen: Welke ervaring heeft u met CO₂-arme, natuurlijke (hernieuwbare) materialen, zoals stamplaat, die niet onder traditionele betonproducten vallen?
3. Planning en logistiek: Welke factoren beïnvloeden de bouwtijd en leveringszekerheid van onder andere houtproducten en natuurlijke materialen?
4. Hergebruik: Welke kennis van en ervaring met hergebruik heeft u en welke factoren beïnvloeden de bouwtijd met betrekking tot leveringszekerheid van de te hergebruiken delen van de bestaande luifel en perronkappen?
5. Opdrachtnemerschap: Welke samenwerkingen/demarcaties in het werk voorziet u om de scope tot uitvoering te brengen?
6. Spoorse elementen: Welke kennis van en ervaring met het (laten) uitvoeren van erkend werk heeft u, zoals bovenleidingen en draagconstructies en het werken in spoorzones?
7. Engineering: welke diepgang van informatie bij de aanbesteding ziet u als wenselijk bij het gebruik van een UAV-GC E&C contract?
8. Risico's: Welke risico's ziet u ten aanzien van het gebruik (bouw, onderhoud) van de beschreven materialen in de stationsomgeving?
9. Kansen: Welke recente ontwikkelingen of technieken ziet u als kansrijk voor dit project?
10. Welke incentives of gunningscriteria stimuleren innovatie en samenwerking in uw ogen het meest?
11. Welke lessen uit eerdere UAV-GC-projecten met innovatieve of biobased bouwmaterialen zijn volgens u relevant voor de opzet van dit contract?
12. Is 90 dagen doorlooptijd voor de inschrijvingsfase voldoende om een gedegen inschrijving te doen indien er ook een plan van aanpak wordt gevraagd met BPKV criteria (EMVI)?

1.5 Deelname en wijze van reageren

Marktpartijen worden uitgenodigd om hun reactie te sturen in de berichtenmodule van TenderNed vóór de aangegeven sluitingsdatum.

Reacties kunnen worden ingediend door:

- het ingevulde reactieformulier (zie bijlage), of
- een eigen schriftelijke reactie met toelichting.

2 Procedure van de marktconsultatie

2.1 Procedure

Deze marktconsultatie is gepubliceerd op TenderNed als open marktconsultatie. Dit houdt in dat alle partijen in de markt de gelegenheid krijgen deel te nemen.

De marktconsultatie is schriftelijk. Aan u wordt gevraagd de bijgevoegde vragenlijst met de berichtenmodule in te dienen in TenderNed voor de datum genoemd in paragraaf 2.2.

Mochten de gegeven antwoorden onduidelijk zijn of vervolgvragen oproepen, dan kan ProRail hier naderhand nog opheldering over vragen.

Van de resultaten van de marktconsultatie wordt een samenvatting gemaakt waarin de belangrijkste conclusies worden vastgelegd. In deze samenvatting zal in ieder geval geen concurrentiegevoelige informatie gedeeld worden. Dit document wordt na afloop met alle deelnemers gedeeld en zal - indien van toepassing - ter informatie worden bijgevoegd aan het aanbestedingsdossier van een toekomstige aanbestedingsprocedure. De conclusies zullen daar waar ProRail het mogelijk en zinvol acht worden geïmplementeerd in het aanbestedingsdossier en/of de aanbestedingsprocedure.

2.2 Planning

Datum	Activiteit
21-11-2025	Publicatie / uitnodiging tot deelname marktconsultatie door ProRail
11-12-2025	Uiterste datum voor het stellen van vragen m.b.t. de verstrekte informatie
18-12-2025	Verstrekken van antwoorden op de gestelde vragen en evt. gewijzigde documentatie door ProRail
8-1-2026	Uiterste datum voor het indienen van de antwoorden op de vragen in hoofdstuk 1.4
Uiterlijk 30-1-2026	Versturen terugkoppeling aan deelnemers marktconsultatie

2.3 Contact

Voor vragen over en aanmelden voor deze marktconsultatie kunt contact opnemen via de berichtenmodule van TenderNed.

2.4 Open en eerlijk

Deelnemen aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en zal niet leiden tot enige voorrechten in een aanbesteding. Evenzo zal niet deelnemen in de marktconsultatie niet leiden tot uitsluiting van een eventuele aanbesteding.

Door uw deelname aan deze marktconsultatie stemt u er mee in dat de door u verstrekte informatie door ProRail mag worden gebruikt in (de voorbereiding van) de aanbesteding. Door u verstrekte commerciële (cijfermatige) informatie zal door ProRail vertrouwelijk worden behandeld.

ProRail hecht veel waarde aan een transparant proces. Het niet de bedoeling om deelnemende marktpartijen aan de marktconsultatie te bevoordelen of niet-deelnemende partijen op achterstand te plaatsen. Vanuit dit perspectief zal alle relevante informatie volgend uit de marktconsultatie aan alle potentiële inschrijvers ter beschikking worden gesteld bij publicatie van de aanbesteding danwel worden toegevoegd aan het aanbestedingsdossier.

Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed.